

CONSORZIO FRA ENTI LOCALI PER LA REALIZZAZIONE DELL'AREA ATTREZZATA DEL BASSO POLESINE

ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 33 del 22-4-77

COMUNE DI ADRIA - COMUNE DI LOREO

AREA INDUSTRIALE ATTREZZATA



Viso: IL PRESIDENTE

PIANO DELLE AREE DA DESTINARE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

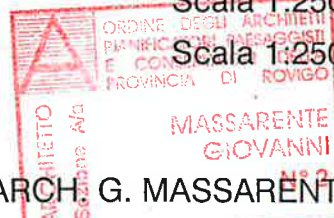
ai sensi dell'art. 27 della legge 22-10-71 n. 865

- | | | |
|-------------------------------------|---|--------------|
| ☐ | A RELAZIONE GENERALE | |
| ☒ | B RELAZIONE FINANZIARIA | |
| ☐ | C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| ☐ | D ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE | |
| ☐ | 1 ESTRATTO PRG - COMUNI DI ADRIA E LOREO | Scala 1:5000 |
| ☐ | 2 STATO DI FATTO - RETE STRADALE | Scala 1:2500 |
| ☐ | 3 STATO DI FATTO - RETI TECNOLOGICHE
RETI ACQUE BIANCHE E NERE - RETE ACQUEDOTTO | Scala 1:2500 |
| ☐ | 4 STATO DI FATTO - RETI TECNOLOGICHE
ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE F.M. - TELEFONIA E METANO | Scala 1:2500 |
| ☐ | 5 STATO DI FATTO - RETE STRADALE
INSERIMENTO NUOVE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO | Scala 1:2500 |
| ☐ | 6 PROGETTO - ZONIZZAZIONE | Scala 1:2500 |
| ☐ | 7 PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE
RETI ACQUE BIANCHE E NERE - RETE ACQUEDOTTO | Scala 1:2500 |
| ☐ | 8 PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE
ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE F.M. - TELEFONIA E METANO | Scala 1:2500 |
| ☐ | 9 PLANIMETRIA CATASTALE | Scala 1:2500 |

ARCH. ING. M. BARATELLA
FEBBRAIO 2003

ARCH. ING. G. BERGANTON

ARCH. G. MASSARENTE



RELAZIONE FINANZIARIA

Nel complesso delle spese che si renderanno necessarie per il completamento dell'Area Industriale Attrezzata, occorre distinguere vari fattori, innanzitutto il costo delle aree da acquisire e il costo delle opere di urbanizzazione (rete stradale, parcheggi, reti tecnologiche, ecc.).

A) COSTO TERRENO

Per determinare il costo di acquisizione del terreno si è tenuto conto dei valori agricoli medi dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie aggiornati al 2003 (n°3 per i Comuni di Adria e Loreo), approvati dalla Provincia di Rovigo.

Per questo motivo, tenendo presente le colture medie presenti (seminativo), è stata fissata un'indennità media di esproprio di Euro 28.100 per Ha. Le aree ancora da espropriare risultano essere pari a Ha 110.10.91. Le cifre così ottenute, che ammontano a Euro 3.094.065,71, vengono prudenzialmente aumentate del 50% sia per venire incontro agli aumenti prevedibili per i prossimi anni, sia per poter disporre di somme utilizzabili anche per addivenire a possibili trattative private.

B) COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le spese per le opere di urbanizzazione primaria, un calcolo analitico e dettagliato è impossibile in questa sede.

Vengono comunque indicate in modo sintetico le principali opere da eseguire:

a) Strade

- Formazione sistema drenante con pali in sabbia o tessuto non tessuto per una larghezza di ml.24;
- Fornitura e posa in opera di sabbia per formazione di rialzo di mt.1 rispetto al piano di campagna dopo la stesura e la compattazione per una larghezza di ml. 24;
- Fornitura e posa in opera di pietrisco stabilizzato per fondazione stradale per uno spessore medio di cm.40

su una larghezza di ml.16;

- Fornitura e posa in opera di binder per manto stradale, spessore cm.14 dopo compattazione su una larghezza di ml.14 e manto di usura di cm.3;
- Fornitura e posa in opera di cordonate stradali per delimitazione carreggiata segnaletica verticale e orizzontale.

Il tutto finito a regola d'arte

Il ml. Euro 600,00 x ml.3.700

Euro 2.220.000

b) Parcheggi

Tutte le lavorazioni e forniture previste per le sezioni stradali tipo

Il mq. Euro 30 x mq.75.282

Euro 2.258.460

c) Ferrovia

- Formazione della fondazione per rilevato ferroviario comprendente: innalzamento e quota strada, fornitura e posa in opera di tuot-venant per uno spessore di cm. 35 dopo costipazione per una larghezza di ml.9;
- Formazione rilevato ferroviario (Ballas) per una larghezza di ml.5 ed uno spessore di cm.50 dopo costipamento;
- Fornitura e posa in opera di binari, comprese traversine, indizenze scambi e curve e quanto altro occorre per dare l'opera compiuta funzionante e costruita a regola d'arte.

Il ml. Euro 250 x n° 2.688

Euro 672.000

d) Illuminazione pubblica

- Realizzazione di condotte interrate in p.v.c. diam.mm.

110 per distribuzione corrente elettrica compresi pozzetti di derivazione, posti ad una profondità media di mt.1,00 rispetto al piano stradale;

- Fornitura e posa in opera di cavi isolati in neoprene o biprene rispondenti alle norme CEI-UNEL;
- Fornitura e posa in opera su idonei plinti di pali rastremati in acciaio altezza fuori terra ml.10,80 diritti completi di corpi illuminanti a messa a terra;
- Fornitura e messa in opera di quadri elettrici e apparecchiature di regolazione e comando.

A punto luce:

da 150 W Euro 2.500 x n° 31	Euro	77.500
da 100 W Euro 2.000 x n° 110	Euro	220.000

e) Cabine elettriche

- Realizzazione manufatto per cabina elettrica costituito da elementi prefabbricati in c.a. e relative fondazioni;
- Fornitura e posa in opera di trasformatore Mt-Bt e cablaggio interno cabina

Cadauna Euro 100.000 x n° 2	Euro	200.000
-----------------------------	------	---------

f) Distribuzione forza motrice

A MT/BT in cavo

Al ml. Euro 41 x 3700 ml.	Euro	151.700
---------------------------	------	---------

g) Telefono

Realizzazione di condotte in p.v.c. diam. 110 mm. interrate ad una profondità media di cm. 70, compreso scavo, rinterro, fornitura e posa in opera del tubo e relativi pozzetti di derivazione.

Al ml. Euro 35 x ml 3.700	Euro	129.500
---------------------------	------	---------

h) Fognatura acque bianche

- Scavo di trincee atte alla posa in opera di condotte per acque bianche e successivo reinterro;
- Fornitura e posa in opera di condotte in cemento vibrato o PVN PN10 diam. 600 909 mm. compresi giunti, pozzetti di raccordo e ispezione con relativi chiusini posti ad interasse media di ml. 50;
- Predisposizione di attraversamenti per allacciamento lotti.
- Posa in opera sulla sede stradale di due pozzetti con caditoie e relative condotte per raccolta acque bianche, manufatto di scarico, il tutto a regola d'arte ogni onere compreso.

Al ml. Euro 110 x ml 3.700

Euro 407.000

i) Fognatura acque nere

- Scavo delle trincee atte alla posa delle condotte e successivo rinterro;
- Fornitura e posa in opera di condotte in gres o PVC PN10
- diam. 300-400 mm. compresi giunti e pezzi speciali,
- pozzetti di raccordo ed ispezione con chiusini in ghisa
- tipo carreggiabile, predisposizione attraversamenti sede
- stradale per allacciamento ai lotti e sollevamenti necessari.

Al ml. Euro 125 x ml. 3.700

Euro 462.500

l) Rete gas metano

- Realizzazione di rete di distribuzione del gas metano in alta pressione per l'asse principale dell'insediamento con fornitura e posa in opera di tubo in acciaio per alte pressioni compreso scavo, rinterro, pozzetti, pezzi

speciali, rivestimento e protezione condotta;

Fornitura e posa in opera di centraline di decompressione.

Al ml. Euro 72 x ml. 3.700	Euro	266.400
----------------------------	------	---------

m) Acquedotto

Fornitura e posa in opera di condotte in p.v.c. tipo pesante PN 16 diam. 60-150 mm. pezzi speciali, pozzetti di raccordo e di ispezione, saracinesche, accessori per sottosuolo, sfiati, idranti, compreso scavo e rinterro ad una profondità media di mt. 1.

Al ml. Euro 50 x ml. 3.700	Euro	185.000
----------------------------	------	---------

n) Banchina pubblica

Formazione di banchina pubblica servita di ferro, acqua, gomma.

A corpo	Euro	5.000.000
---------	------	-----------

o) Formazione di verde attrezzato e piccoli impianti sportivi

Il mq. Euro 5 x mq. 92.955	Euro	464.775
----------------------------	------	---------

Totale lavori da appaltare	Euro	12.714.835
----------------------------	------	------------

QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO

A - Lavori in appalto	Euro 12.714.835
B - IVA 10% su A	Euro 1.271.483
C - Spese generali e tecniche 15% su A	Euro 1.907.225
D - I.V.A. 20% su C	Euro 381.445
E - Imprevisti (compresa IVA)	<u>Euro 1.725.012</u>
SOMMANO	Euro 18.000.000
 - Esproprio aree Euro 3.094.065 x 1,5	 <u>Euro 4.641.097</u>
TOTALE	Euro 22.641.097
	=====

Costo di urbanizzazione compreso terreno e banchina pubblica:

$$E. \ 22.641.097 / \text{mq. } 1.101.097 = \text{E/mq } 20,56$$

Costo di urbanizzazione compreso terreno senza banchina pubblica:

$$E. \ (22.641.097 - 6.400.000) / \text{mq. } 1.101.097 = \text{E/mq } 14,75$$

Costo di urbanizzazione senza terreno e senza banchina pubblica:

$$E. \ (22.641.097 - 6.400.000 - 4.641.097) / \text{mq. } 1.101.097 = \text{E/mq } 10,53$$

Adria 14/03/2003


 progettisti
 Arch. Ing. Milto Baratella

 Arch. Ing. Giorgio Berganton
 Arch. Gianni Massarente

 ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 E CONSERVATORI DELLA
 PROVINCIA DI ROVIGO
 MASSARENTE
 GIOVANNI
 N° 2